

FORSLAG TIL ÆNDRINGER EFTER HØRING

FORSLAG TIL TILLÆG 3 TIL LOKALPLAN 391 OG KOMMUNEPLANTILLÆG

Efter høringen foreslås en række ændringer til lokalplanforslaget. Udover de beskrevne ændringer, vil der blive foretaget mindre redaktionelle rettelser.

De foreslåede ændringer har været i supplerende høring.

§ 3. Anvendelse	2
§ 3, stk. 2. Boligandel	2
§ 3, stk. 2. Boligandel, herunder kollegie- og ungdomsboliger	2
§ 5. Bil- og cykelparkering	2
§ 5, stk. 1. Bilparkering	2
§ 8. Ubebyggede arealer	2
§ 8, stk. 5. Beplantning, 6. afsnit, 3. og 4. punkt]	2
Redegørelse	2
Mobilitet, sidste sætning	3
Anvendelse	3
Trafikale konsekvenser, 1. afsnit	3
Trafikale konsekvenser	3
Miljøforhold	4
Spildevandsplan	5
Skybrudssikring	5
Skybrudsprojekt i og udenfor lokalplanområdet	5



§ 3. Anvendelse

Bestemmelse og begrundelse	Forslag til ændringer <i>Grøn tekst tilføjes</i>
§ 3, stk. 2. Boligandel Bestemmelsen foreslås ændret, da det for byudviklingsområder generelt gælder, at udviklingen bør tilgodese ønsket om et varieret boligudbud. Aktuelt er der tale om et byudviklingsområde, hvor der allerede er mange ungdomsboliger, og hvor flere er på vej.	§ 3, stk. 2. Boligandel, herunder kollegie- og ungdomsboliger Boligandelen skal udgøre mellem 40 og 70 % af bruttoetagearealet. Fordelingen beregnes for området under ét. <i>Indtil 30 % af bruttoetagearealet må anvendes til kollegie- og ungdomsboliger, jf. stk. 4, pkt. e. Fordelingen beregnes for området under ét.</i>

§ 5. Bil- og cykelparkering

Bestemmelse og begrundelse	Forslag til ændringer <i>Rød tekst slettes og grøn tekst tilføjes</i>
§ 5, stk. 1. Bilparkering Bestemmelsen foreslås ændret, da grundejer har anmodet om en norm, der svarer til kravet i Kommuneplan 2019, idet den højere parkeringsdækning var begrundet i det særlige behov, som den eksisterende virksomhed har. Denne virksomhed fraflytter nu ejendommen, og nye virksomheder, der flytter ind, vil være bekendt med den ændrede norm.	... Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige... Erhverv: 1 plads pr. 143 214 m ²

§ 8. Ubebyggede arealer

Bestemmelse og begrundelse	Forslag til ændringer <i>Rød tekst slettes og grøn tekst tilføjes</i>
§ 8, stk. 5. Beplantning, 6. afsnit, 3. og 4. punkt Bestemmelsen foreslås ændret, da en nærmere vurdering af nødvendige brandredningsarealer, viser, at det vil være meget vanskeligt at placere 19 træer og samtidig tilgodese brandredning med stiger. Der ændres ikke på det samlede antal nye træer.	<ul style="list-style-type: none">• Langs de østvendte facader i byggefelt C-G skal der jævnt fordelt plantes mindst 19 11 træer• Langs de vestvendte facader i byggefelt C-F skal der jævnt fordelt plantes mindst 19 11 træer.

Redegørelse

<p>Afsnit og begrundelse</p>	<p>Forslag til ændringer Rød tekst slettes og grøn tekst tilføjes</p>
<p>Mobilitet, sidste sætning Afsnittet foreslås ændret efter ønske fra HOFOR</p>	<p>Anlægget kan tidligst begyndes i 2025, da det som minimum skal afvente, at HOFOR etablere en skybrudsskakt på arealet. Den fremtidige stibro skal etableres på en sådan måde, at den ikke drift og vedligehold af Valby Skybrudstunnel, der forventes færdig i 2028.</p>
<p>Anvendelse Som nyt 3. afsnit foreslås indsat en uddybende tekst om Valby Skybrudstunnel for at tilgodese ønske fra HOFOR om tydeliggørelse af projektet i lokalplanen, jf. også de øvrige foreslåede tilføjelser nedenfor. Der indsættes en tegning, der viser placering af skakt og afgrænsning af arbejdspladsareal.</p>	<p>Der kan placeres en skakt til Valby Skybrudstunnel, som vist på tegning 2. Skakten er fastlagt i Spildevandsplan 2018, og der er gennemført en høring om kommuneplantillæg og udkast til VVM i juni til september 2022 med henblik på vedtagelse i Borgerrepræsentationen. De nærmere vilkår skal aftales mellem HOFOR og grundejer.</p>
<p>Trafikale konsekvenser, 1. afsnit Afsnittet foreslås ændret, så der tages hensyn til forslaget om en reduceret parkeringsdækning for erhverv, der betyder mindre trafik.</p>	<p>Trafikale konsekvenser Som konsekvens af byggeriet vil den del af Ramsingsvej, som ligger tættest på Vigerslev Allé, blive den primære adgang til bebyggelsen for biltrafik. Da der i det planlagte byggeri etableres færre parkeringspladser, end der er tilgængelige i dag, vil der ikke ske en stigning i trafikken. Dog vil der ske en ændring i trafikmønsteret da der tilføres boliger. Ændringen medfører at flere skal ud fra lokalplanområdet om morgenen, hvilket imødegås ved ombygning af krydset Vigerslev Allé/Ramsingsvej. opleve en trafikstigning på ca. 1000 bilture i gennemsnit pr. dag. Den sydlige del af Ramsingsvej samt Høfdingsvej vil opleve en mindre stigning på ca. 275 ture pr. dag. Langt størstedelen af den nye trafik i området vil være til og fra det muliggjorte boligbyggeri. Trafikken til FLSmidth forventes ikke at stige, da der ikke er planlagt en udvidelse af virksomheden. Erhvervstrafikken forventes at falde, da der sker en reduktion i parkeringsdækningen for erhverv. For at tage højde for trafikstigningen udvides Krydset Vigerslev Allé/Ramsingsvej udvides med højre- og venstresvingsbane fra Vigerslev Allé mod Ramsingsvej og højre- og venstresvingsbane fra Ramsingsvej mod Vigerslev Allé. Cykelsti på Vigerslev Allé vil blive omlagt på en strækning nærmest krydset. Omlægningen af kryds og cykelsti vil resultere i, at ét eller to allétræer må fældes. Herudover etableres cykelsti på Ramsingsvej langs lokalplanområdet. Bygherre har tilbudt en udbygningsaftale om etablering af disse anlæg, jf. afsnittet herom.</p>

Miljøforhold

Afsnittet foreslås tilføjet efter ønske fra Erhvervsstyrelsen (nu Bolig- og Planstyrelsen). Styrelsen anfører, at planområdet ligger inden for en afstand af ca. 500 meter fra virksomheden H. Lundbeck A/S, der er en produktionsvirksomhed af national interesse. Det betyder, at det er en national interesse, at det i planlægningen sikres, at planlægningen ikke vil kunne påvirke virksomhedens drifts- og udviklingsmuligheder, herunder føre til at virksomheden vil kunne blive stillet over for skærpede miljøkrav i forbindelse med en kommende miljøgodkendelse.

I planforslaget ses der ikke at være redegjort for, om den ønskede planlægning vil kunne have konsekvenser for virksomheden H. Lundbecks drifts- og udviklingsmuligheder, herunder for om det er sikret, at planlægningen ikke leder til begrænsninger for virksomheden, bl.a. henset til de bygningshøjder der muliggøres med planforslagene. Erhvervsstyrelsen skal derfor anmode om, at kommunen fremsender en redegørelse herfor.

Forvaltningen har fremsendt denne redegørelse, og formuleringen er godkendt af styrelsen, under forudsætning af, at teksten indsættes i redegørelsen.

Miljømæssige gener fra virksomheder

I nærheden af lokalplanområdet ligger virksomheden H. Lundbeck A/S, som har en form for drift, der medfører, at de miljømæssige gener i forhold til lokalplanområdet skal vurderes.

H. Lundbeck A/S er reguleret ved en miljøgodkendelse fra Københavns Kommune fra 2022. Der er følgende miljøforhold, som vil kunne påvirke omgivelserne i planområdet:

Røggasemissioner fra kedelcentral

H. Lundbeck A/S har en kedelcentral med to fyr til varmeproduktion. Afledning af røggas sker gennem en 35 meter høj skorsten. De to fyr er på 3,6 og 5 MW og fyres med naturgas. Emissionen af NO_x er mindre end halvdelen af emissionsgrænseværdien for NO_x iht. luftvejledningen.

Som miljømyndighed vurderer Københavns Kommune, at emissionerne ikke forårsager miljøgener eller overskridelse af grænseværdier for luft.

Emission af kemikalier fra produktion og laboratorier

H. Lundbeck A/S indsender årligt en redegørelse for samtlige stoffer i kategori I- og II -stoffer i produktion og laboratorier, hvilket omfatter beregning af emissioner og OML-beregning af disses spredning i omgivelserne. Disse beregninger dokumenterer at H. Lundbeck A/S med meget stor margin overholder de vejledende grænseværdier for samtlige stoffer.

Lugt fra produktion og laboratorier

H. Lundbeck A/S emitterer visse lugtende stoffer. Disse er markeret med L i Miljøstyrelsens B-værdivejledning for luftemissioner og indgår i H. Lundbeck A/S' årlige indrapportering og beregning vedr. luftvilkår. Alle grænseværdier overholdes med stor margin, og der er ingen lugtgener uden for H. Lundbeck A/S' areal.

Der vil derfor ikke være lugtgener fra H. Lundbeck A/S i planområdet.

Støj

H. Lundbeck A/S har vilkår om støj fra virksomheden, herunder transport og privatkørsel på virksomhedens areal. Virksomhedens egne beregninger viser, at der ingen overskridelser er af virksomhedens støjgrænser.

Der vil derfor ikke være støjgener fra H. Lundbeck A/S i planområdet.

Virksomhedens miljøgodkendelse er baseret på, at der i det område, der vil kunne påvirkes af forurening fra virksomheden, i dag ligger boliger og serviceerhverv. Lokalplanen gør det muligt at bygge boliger og serviceerhverv, hvor der i dag er serviceerhverv. En ca. 40 m høj kontorbygning i lokalplanområdet kan rives ned og erstattet af en anden kontorbygning med en højde på 39 m i samme afstand fra skel mod Lundbecks ejendom. Beboelsesbygningerne er af samme højde, som de beboelsesbygninger, der i dag ligger mellem lokalplanområdet og Lundbeck.

Ændringen af planforholdene vil ikke betyde, at der i fremtidige revisioner af miljøgodkendelsen vil kunne tillades højere grænseværdier, fordi disse i dag er baseret på de

	<p>samme anvendelser i de samme højder på bygninger, som planen muliggør. Det betyder også, at planlægningen ikke vil kunne bevirke en skærpelse af virksomhedens miljøkrav. Virksomhedens nuværende drift vil således ikke kunne blive påvirket af planlægningen. En evt. udvidelse af driften vil skulle respektere de samme miljøvilkår som de nuværende.</p> <p>Københavns Kommune vurderer på den baggrund, at realisering af dette lokalplantillæg ikke påvirker virksomhedens drifts- og udviklingsmuligheder, herunder at lokalplantillægget ikke vil medføre skærpede miljøkrav.</p>
<p>Spildevandsplan Supplerende tekst om Valby Skybrudstunnel foreslås indsat sidst i afsnittet efter ønske fra HOFOR.</p>	<p>Valby Skybrudstunnel er optaget i Spildevandsplan 2018 med en placering af en skakt på den sydligste del af området, og der skal tages hensyn hertil i forhold til respektafstande, drift og vedligehold.</p>
<p>Skybrudssikring Supplerende tekst om skybrudsledning fra Gammel Køge Landevej til Valbytunnelen foreslås indsat som tilføjelse til 3. afsnit efter ønske fra HOFOR.</p>	<p>,herunder en skybrudsledning, der løber ad Ib Schønbergs Allé fra Gammel Køge Landevej til Valbytunnelen.</p>
<p>Skybrudsprojekt i og udenfor lokalplanområdet Supplerende tekst om skybrudsledning fra Gammel Køge Landevej til Valbytunnelen foreslås indsat sidst i afsnittet efter ønske fra HOFOR.</p>	<p>Reservationen betyder, at et kommende byggeri skal koordineres med HOFOR. Der vil være restriktioner for såvel anvendelse af friarealer og byggeri. Det skal være muligt at udføre drift og vedligeholdelse af Valby Skybrudstunnel, og respektafstande for anlægget skal overholdes. Desuden skal det være muligt at anvende tunnelskakten på grunden som modtageskakt i forbindelse med en eventuel forlængelse af Valbytunnelen mod nord, hvis det engang i fremtiden besluttet, at Valbytunnelen skal overgå fra kombineret fællesbassin og skybrudsledning til kombineret regnvandsledning og skybrudsledning. Det vil medføre, at anvendelsen af arealerne omkring tunnelskakten vil være begrænset i den periode, der vil være anlægsaktiviteter.</p>